

**REL KERETA API DAN HUNIAN
(Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api
Kelurahan Jebres)**

TESIS

**Diajukan Kepada
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister dalam Ilmu Hukum**



Oleh

Dyana Lifiani Patriana Bhakti

NIM. R 100160019

**MAGISTER ILMU HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

NOTA PEMBIMBING

Prof. Dr. Harun, S.H., M.Hum.

Program Studi Magister Ilmu Hukum
Sekolah Pasca Sarjana
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas

Hal: Tesis Saudara Dyana Lifiani Patriana Bhakti

Kepada Yth.

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Sekolah Pasca Sarjana
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap tesis saudara:

Nama	:	Dyana Lifiani Patriana Bhakti
NIM	:	R 100160019
Konsentrasi	:	Magister Hukum Tata Negara
Judul	:	Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam sidang tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Surakarta, 20 Juli 2018
Pembimbing,



Prof. Dr. Harun, S.H., M. Hum.

NOTA PEMBIMBING

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

Program Studi Magister Ilmu Hukum

Sekolah Pasca Sarjana

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas

Hal: Tesis Saudara Dyana Lifiani Patriana Bhakti

Kepada Yth.

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Sekolah Pasca Sarjana

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap tesis saudara:

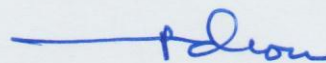
Nama	:	Dyana Lifiani Patriana Bhakti
NIM	:	R 100160019
Konsentrasi	:	Magister Hukum Tata Negara
Judul	:	Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam sidang tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Surakarta, 20 Juli 2018

Pembimbing,



Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

TESIS BERJUDUL
REL KERETA API DAN HUNIAN
(STUDI PENATAAN HUNIAN DI BANTARAN REL
KERETA API KELURAHAN JEBRES)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

Dyana Lifiani Patriana Bhakti

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 6 Agustus 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Pembimbing I



Prof. Dr. Harun, S.H., M.Hum

Pembimbing II



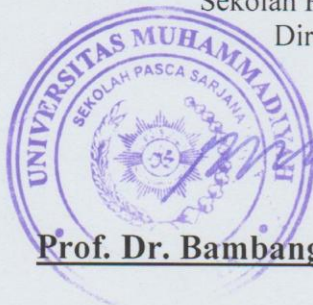
Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H

Penguji



Wardah Yuspin, M.Kn, Ph.D

Surakarta, 11 Agustus 2018
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Sekolah Pascasarjana
Direktur,



Prof. Dr. Bambang Sumardjoko, M.Pd

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Dyana Lifiani Patriana Bhakti

NIM : R 100160019

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Konsentrasi : Magister Hukum Tata Negara

Judul : Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran
Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya serahkan benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang telah saya jelaskan sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti tesis ini jiplakan dan terdapat plagiasi, gelar yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, 20 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Dyana Lifiani Patriana Bhakti

MOTTO

“Sabar, Tawakal, dan Berusaha adalah kunci dari kesuksesan”

PERSEMBAHAN

Tesis ini, penulis persembahkan kepada :

1. Orang tua tercinta yang telah mencurahkan
do'a, dukungan dan penantiannya
2. Kakakku tercinta
3. Sahabat-sahabatku
4. Rekan-rekanku seperjuangan
5. Almamaterku

REL KERETA API DAN HUNIAN
(Studi penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

DYANA LIFIANI PATRIANA BHAKTI
dlifiani@gmail.com

Abstrak

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Pertambahan penduduk di daerah perkotaan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Hal tersebut turut mendukung terbatasnya ketersediaan lahan serta meningkatnya harga lahan. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, menempati lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan tidak layak huni merupakan salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan. Salah satunya yaitu dengan menempati secara ilegal lahan di bantaran rel kereta api. Bantaran rel kereta api merupakan kawasan penunjang operasional kereta api. Pendirian hunian di bantaran rel kereta api melanggar ketentuan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian. Kebijakan penertiban hunian di bantaran rel kereta api di Kelurahan Jebres sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2017 belum memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkena dampak. Merujuk pada teori utilitarianisme, kebijakan penataan ruang sebisa mungkin memberikan manfaat yang sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Konsep rumah deret susun sewa dapat menjadi alternatif bagi Pemerintah serta PT KAI (Persero) dalam mengatasi permukiman bantaran rel kereta api serta penyediaan perumahan bagi masyarakat.

Kata kunci: Bantaran Rel Kereta Api, Hunian, Penataan Ruang

Abstract

Housing is one of the basic human needs. Population growth in urban areas causes in increased housing demand. It also caused limited availability of land and increased land prices. For low-income people, inhabiting land that is incompatible with urban spatial planning and unhabitable is one of the solutions to meet their housing needs, for example occupying on the railway land. Railroad border are areas that serve as rail operational supporters. Establishing housing in railway land violates the provisions of Act number 27 of 2007 on railways. The policy of eviction of illegal occupancy in railway land as regulated in Presidential Regulation Number 56 of 2017 has not provided legal protection for affected communities. Referring to the theory of utilitarianism, the policy of spatial arrangement should be as much as possible to provide as much as benefit to the community. Flats rental can be an alternative solution for government in addressing illegal settlements in railway land.

Key words: Railway Land, Settlement, Spatial Planning.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)”. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa perubahan zaman dari zaman jahilliyah menuju zaman yang dapat kita rasakan saat ini serta senantiasa kita tunggu syafaatnya di yaumul akhir kelak.

Tesis ini disusun guna memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Magister Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak turut membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Sumardjoko, M.Pd. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., Ph.D selaku Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang telah membantu penulis selama studi magister hukum.
3. Bapak Prof. Dr. Harun S.H., M. Hum. selaku pembimbing I yang selalu memberikan bimbingan, petunjuk dan saran kepada penulis dalam penyusunan tesis ini tanpa memandang ruang dan waktu.
4. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah memberikan kemudahan arahan, masukan dan koreksi dalam penulisan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikannya.
5. Bapak dan Ibu dosen serta staff administrasi Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Bapak Desra Hidayat D. selaku Senior Manager Penjagaan Aset Daop 6 Yogyakarta, Bapak Tiyono selaku Manager Pengusahaan Aset Daop 6 Yogyakarta, beserta staff yang telah memberikan data-data dan informasi yang penulis perlukan dalam penulisan tesis ini.
7. Orang tuaku tercinta, Sukadi Hendri Puji Basuki dan Lies Wahyu Nurdyaningsih yang telah membesarkan, merawat, mendidik dan mendukung penulis setiap saat dari kecil hingga saat ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan perlindungan dan mengampuni segala dosa mereka.
8. Kakakku Dyah Angganis Patriana Bhakti dan keponakanku Alvinsya Aleisia Chairani yang telah mendukung penulis untuk segera

menyelesaikan studi dan memperoleh gelar sarjana dan magister. Semoga Allah SWT juga memberikan kekuatan dan perlindungan kepadanya.

9. Teman-teman seangkatan Pascasarjana Magister Ilmu Hukum UMS, terima kasih selama dua tahun ini telah menemani penulis dalam perkuliahan dan persahabatan.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kepada semuanya yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga amal kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah serta mendapatkan balasan dan pahala dari Allah SWT.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menjadi sambungan ilmu pengetahuan bagi kehidupan.

Billahi fii sabililhaq fastabiqul khoirot

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 20 Juli 2018

Dyana Lifiani Patriana Bhakti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
MOTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Keaslian Penelitian	5
E. Landasan Teori	7
F. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan	10
2. Jenis Penelitian	11
3. Lokasi Penelitian	12
4. Penentuan Informan	12
5. Jenis Data	13
6. Metode Pengumpulan Data	13
7. Metode Analisis Data	14
G. Sistematika Penulisan	14
 BAB II KAJIAN TEORI	 16
A. Garis Sempadan Rel Kereta Api	16
B. Penataan Ruang	20
C. Konsepsi Perumahan dan Permukiman	23
1. Perumahan	23
2. Permukiman	25
3. Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia	26
D. Keamanan Bermukim	31
E. Kepemilikan Tanah	32
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 44
A. Gambaran Umum Hunian Bantaran Rel Kereta Api di Kelurahan Jebres	44
B. Konsep Penataan Hunian Bantaran Rel Kereta Api	70
 BAB IV PENUTUP	 84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	86
 DAFTAR PUSTAKA	 87
LAMPIRAN	92

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Lebar Garis Sempadan Rel Kereta Api.....	17
Tabel 2	Keuntungan dan Keterbatasan Pilihan Kebijakan Kepemilikan	39
Tabel 3	Asal Mula Menempati Lahan PT KAI (Persero)	45
Tabel 4	Lamanya Responden Menguasai Lahan PT KAI (Persero)	58
Tabel 5	Tingkat Pendidikan Responden	60
Tabel 6	Mata Pencaharian Responden	62
Tabel 7	Tingkat Pendapatan Responden	63